Stadt Zürich

Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark»

Zürich – Schwamendingen

Bericht zu den Einwendungen

18. August 2015

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 3
1.1. Vorbemerkungen 3
1.2. Öffentliche Auflage 3

2. Ergebnis öffentliche Auflage 4

Autor: **Planpartner AG**
– Stephan Schubert

Auftraggeber: **Amt für Städtebau**

Projektleitung: **Amt für Städtebau**
– Simon Diggelmann

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkungen

Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Das Hochbaudepartement der Stadt Zürich führte im Sommer 2013 auf Veranlassung des Vorstehers des Hochbaudepartements die Anhörung und öffentliche Auflage durch (vgl. § 7 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]; LS 700.1).

Anonymisierung

Der Bericht zu den Einwendungen erfolgt in anonymisierter Form.

1.2. Öffentliche Auflage

Auflage

Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 5. Juni 2013 bis 9. August 2013 beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Zürich, aufgelegt. Die Publikation erfolgte am 5. Juni 2013 im Städtischen Amtsblatt und am 7. Juni 2013 im Amtsblatt des Kantons Zürich.

Innerhalb der Auflagefrist gingen 6 Stellungnahmen mit insgesamt 33 Einwendungen ein. Einige Eingaben haben Anregungen, privatrechtliche Anliegen oder Einwendungen im Zusammenhang mit dem Einhausungsprojekt des Bundes zum Gegenstand.

Behandlung

Die Einwendungen wurden geprüft, mit allen Einwenderinnen und Einwendern wurde ein Gespräch geführt. Einzelnen Einwendungen konnte ganz oder teilweise entsprochen werden.

Im vorliegenden Bericht werden sowohl die nicht berücksichtigten als auch die berücksichtigen Einwendungen behandelt (vgl. Kapitel 2).

2. Ergebnis öffentliche Auflage

Stellungnahmen Schwerpunkte

9 von den 33 eingereichten Einwendungen verlangen eine Anpassung der beiden Vorschriften zu den Grundmassen (Art. 7 und Art.10). Die in den Einwendungen zum Ausdruck kommenden Anliegen unterscheiden sich inhaltlich stark voneinander.

3 von den 33 eingereichten Einwendungen verlangen eine Anpassung der Vorschrift zur Gebäudestellung (Art. 8).

10 von den 33 eingereichten Einwendungen betreffen Festlegungen, welche in einem direkten Zusammenhang zum Basisprojekt der Einhausung stehen und nicht Gegenstand des Gestaltungsplans sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Anpassungen am Basisprojekt wie beispielsweise eine Verschiebung von Aufgängen oder Veloabstellplätzen auch eine Anpassung im Informationsinhalt des Plans zum Gestaltungsplan nach sich ziehen. Werden die im Rahmen des Basisprojektes festgelegten Fuss- und Radwegverbindungen angepasst, wird dies auch im Gestaltungplan nachvollzogen.

weitere Themen

Die übrigen 11 Einwendungen beziehen sich auf unterschiedlichste Themen die nachstehend ebenfalls behandelt werden.

tabellarische Darstellung

In einer Tabelle werden nachfolgend alle Einwendungen zusammengefasst und mit einem Kommentar gewürdigt.

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
E1	**Geltendes Recht (Art. 3)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag: Es sei auf die Aufhebung der Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe (Art. 3 Abs. 2) zu verzichten, so dass die kommunalen Baulinien entlang der Quartierstrassen und Grünräume weiterhin gültig sind. > Ergänzung in den Artikeln 7 und 10.	**Stellungnahme:** Die kommunalen Baulinien werden mit dem Erlass des Gestaltungsplanes nicht ausser Kraft gesetzt. Die Wirkung der Baulinien wird während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes lediglich suspendiert, und zwar in Bezug auf die Gebäudehöhe (vgl. § 278 PBG). Zudem wird der besonderen städtebaulichen Situation im Bereich Herbstweg wird mit den Festlegungen in Art. 10 Abs. 3 (neu Abs. 4) Rechnung getragen.
E2	**Wohnanteil (Art. 5 Abs. 3)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag: Es sei die Betriebsdauer der Nutzungen im „Baubereich Ueberlandpark" (Art. 5 Abs. 3) sowohl im Innern als auch ausserhalb der Gebäude auf die Zeiten von 07.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.	**Stellungnahme:** Weder das Einhausungsprojekt noch ein mögliches Betriebskonzept des Ueberlandparks sind Gegenstand der Sondernutzungsplanung. Die «Betriebsdauer» von Nutzungen wird nicht in einer Ordnung der Bodennutzung reglementiert (vgl. § 49 PBG). Im Bericht zum Gestaltungsplan wird die besondere Lage im Wohnquartier eingegangen (vgl. Kapitel 2.1.3. und Kapitel 4.2 des Planungsberichtes).
E3	**Wohnanteil (Art. 6 Abs. 1)**	**Antrag teilweise berücksichtigt**
	Antrag: Die künftige Bauzone Parzelle SW 6040 ist der heutigen Nutzung als Kirchgemeinde und Haus Gottes anzupassen (wie bei übrigen Gotteshäusern im Quartier). **Begründung:** Auch künftig soll der Standort als religiöses Kirchenzentrum genutzt werden. Nur mit entsprechenden Anpassungen der Bauvorschriften wird sichergestellt, dass Bestand, Unterhalt, Nutzung, Erweiterung und Neubau möglich sind.	**Stellungnahme:** Die erwähnte Parzelle liegt gemäss Gestaltungsplan im Teilgebiet B5, in dem nebst Wohnnutzungen nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig sind (Art. 5 Abs. 1 GPV). Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (Art. 4 Abs. 1 GPV). Die Anpassung von Art. 6 Abs. 6 GPV stellt sicher, dass solange keine Gesamtüberbauung nach Art. 10 GPV erfolgt, im Teilgebiet B5 keine Wohnanteilspflicht besteht. Kirchen (und andere Kultusstätten) sind in einer Wohnzone zonenkonform (unabhängig davon, ob Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig sind). D.h. die fragliche Parzelle kann weiterhin mittels einer Kirche genutzt werden. Auch darf die Kirche (total-) saniert werden.

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
E4	**Wohnanteil (Art. 6 Abs. 3 und 4)**	**Antrag teilweise berücksichtigt (neu Art. 6 Abs. 2 und 7)**
	Antrag: Es fehlt eine nähere Beschreibung, was unter „Dingen und Dienstleitungen des alltäglichen Bedarfs" gemeint ist. (Dies muss irgendwo definiert sein, ansonsten jeder/jede etwas anderes darunter verstehen kann.) Allgemein scheint die Reduktion des Wohnanteils massiv, insbesondere wenn es darum geht, Betreuungseinrichtungen bereitzustellen. Antrag: Definieren was „Dinge und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs" sind. Festlegung eines minimalen Wertes, welcher für Wohnnutzungen jederzeit eingehalten werden muss. **Begründung:** Rechtssicherheit, Vermeidung einer weiteren Einkaufsmeile in Konkurrenz zur Wallisellenstrasse und zum Zentrum Schwamendingen.	**Stellungnahme:** Die Absätze 2 und 7 von Art. 6 GPV bieten die Grundlage für allfällige Herabsetzungen des vorgeschriebenen Wohnanteils. Diese Regelung orientiert sich an der Grundordnung, bzw. ist mit dieser identisch (vgl. Art. 6 Abs. 4 BZO 99 und Art. 6 Abs. 4bis gemäss GRB Nr. 276 vom 20.8.2014 (GR 2014/229). Zu Art. 6 Abs. 3 BZO gibt es eine langjährige Praxis. Mit Unsicherheiten bei der Anwendung der in Diskussion stehenden GPV ist somit nicht zu rechnen. Eine andere Formulierung von Art. 6 Abs. 2 und 7 GPV ist nicht notwendig. Der Planungsbericht wurde dahingehend angepasst, dass die Voraussetzungen zur Herabsetzung des Wohnanteils vertiefter beschreiben werden (vgl. Kapitel 4.2 und 4.3 des Planungsberichtes).
E5	**Grundmasse, Höhenkote, Abstände (Art. 7 Abs. 1)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag und Begründung: Gegenüber der heute geltenden Wohnzone W3 sollen die Grundmasse nicht geändert und insbesondere auch die Ausnützung von 90 % nicht erhöht werden. Vielmehr wird mit der Ausnützung von 120 % das gemäss Art. 7 Abs. 1 Bst. a GPV nicht mehr zulässige anrechenbare Untergeschoss kompensiert. Damit wird eine grosse Chance vertan, ein in jeder Beziehung dafür geeignetes Gebiet baulich zu verdichten. Denn es bietet sich nur selten die Möglichkeit, ein derart grosses Gebiet weiterzuentwickeln und entsprechend viel Wirkung zu erzielen. Hier müssen die offensichtlich vorhandenen Verdichtungsmöglichkeiten wirkungsvoll genutzt werden, zumal überwiegend Genossenschaften davon profitieren werden. Eine bauliche Verdichtung ist umso mehr angezeigt, als gemäss Art. 23 Abs. 3 GPV in Abweichung von der städtischen Parkplatzverordnung die Zahl der maximal zulässigen	**Stellungnahme:** Die Ausnützung von 120% gemäss Art. 7 GPV entspricht einer Regelbauweise analog zur BZO. Wird nach Art 7 GPV gebaut, soll keine erhöhte Ausnützung realisiert werden können. Darüber hinaus kann mit einem Antritt gemäss Art. 10 GPV jedoch eine Ausnützung von 150% realisiert werden, wenn im Gegenzug erhöhte Anforderungen erfüllt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit durch das Erstellen eines Brückenbauwerks gemäss Art 16 GPV einen Bonus von 10 Prozentpunkten zu beanspruchen. Die realisierbare Dichte wurde im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes sorgfältig geprüft. Dabei wurden insbesondere auch bestehende Rahmenbedingungen wie Parzellenstruktur, Eigentumsverhältnisse und Erschliessungsgüte mit einbezogen. Das im Gestaltungsplan festgelegte Dichtemass reagiert auf all diese Faktoren. Eine weitere Verdichtung würde trotz des restriktiven Park-

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	Abstellplätze nur 80 % des Normalbedarfs beträgt. Zudem ermöglicht auch Art. 23 Abs. 4 GPV ausdrücklich autoarme Nutzungen. Somit könnte eine Verdichtung erfolgen, ohne dass damit die bestehenden Verkehrsanlagen übermässig belastet würden. Vollends unverständlich ist, dass die Möglichkeit eines Ausnützungsbonus von sachfremden Voraussetzungen abhängig gemacht wird (siehe sogleich nachfolgend). Wenn das Konzept glaubwürdig sein will, muss für das gesamte Gebiet dieselbe Ausnützung gelten.	platzregimes dazu führen, dass das Gebiet als unzureichend erschlossen gelten würde, weil mit den bestehenden Strassenquerschnitten nur eine begrenzte Anzahl von Wohneinheiten erschlossen werden kann. Dazu wurde im Vorfeld eine differenzierte Verkehrsstudie erarbeitet.
E6	**Grundmasse, Höhenkote, Abstände (Art. 7 Abs. 3)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag und Begründung: Es wird daher beantragt, die Gestaltungsplanvorschrift so zu formulieren, dass auf eine allfällige Erhöhung der Geschosszahl in der Zone südlich der Winterthurerstrasse im Teilgebiet B16 reagiert werden kann, das heisst in diesem Fall auch hier Gebäude erstellt werden können, welche die maximal zulässige Höhenquote von 464m.ü.M. überschreiten. Mit dieser Regelung erübrigt sich später eine Ergänzung des Gestaltungsplanes.	**Stellungnahme:** Mit der in Art. 7 Abs. 3 GPV festgelegten Höhenkote wird sichergestellt, dass die kleinstrukturierte Bebauung südlich der Winterthurerstrasse hinsichtlich der Lagequalität nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die getroffene Regelung ermöglicht bereits heute, dass eine neue Bebauung im Teilgebiet B16 entlang der Winterthurerstrasse mindestens 4-geschossig in Erscheinung treten kann.
E7	**Grundmasse, Höhenkote, Abstände (Art. 7 und Art. 10)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag: Gebäude bis zu einer Höhe von 14,7 Metern dürfen an die Baulinie der Nationalstrasse gestellt werden (bei höheren Gebäuden gilt der vorgesehene Grenzabstand). > Ergänzung in den Artikeln 7 und 10.	**Stellungnahme:** Die kommunalen Baulinien werden mit dem Erlass des Gestaltungsplanes nicht ausser Kraft gesetzt. Aber die Wirkung der Baulinien wird in Bezug auf die Gebäudehöhe (vgl. § 278 PBG) suspendiert, solange der Gestaltungsplan gültig ist. Zudem kann im Falle eines Antritts nach Art. 10 GPV eine Gebäudehöhe von maximal 25 Metern realisiert werden. Damit wird der besonderen Lage im Nahbereich des Einhausungsbauwerks Rechnung getragen und eine Voraussetzung geschaffen, die Mithilft, die Wohnqualität am Bauwerk zu verbessern.

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
E8	**Stellung der Bauten (Art. 8 Abs. 1)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag und Begründung: Gemäss Art. 8 Abs. 1 GPV sind Gebäude in den Teilgebieten B3 - B8 und B10 - B15 quer zur Einhausung und in Zeilenbebauung zu erstellen. Dem liegt ein bestechend einfaches Konzept zu Grunde. Indes scheinen sich die Planer der Tatsache nicht bewusst zu sein, dass sich ihr Konzept wegen der besitzstandgeschützten Überbauungen jedenfalls in den folgenden Jahrzehnten nicht und wahrscheinlich überhaupt nie vollständig verwirklichen wird. Der Masterplan hat somit reichlich wenig mit der bestehenden städtebaulichen Wirklichkeit zu tun. Bereits im Grundsatz bestehen daher erhebliche Zweifel an der Zweckmässigkeit des Gestaltungsplans, der kaum über Jahrzehnte Bestand haben wird. Vor allem aber wurde eine grosse Chance für eine bauliche Verdichtung vertan (siehe sogleich nachfolgend).	**Stellungnahme:** Das Leitbild vom März 2013, mit seiner Querstellung, zeigt ein künftiges Bild, welches sicherlich nicht in ein paar Jahren vollständig umgesetzt, aber bereits heute in grossen Teilen realisiert ist. Es ist absehbar, dass die Einhausung im Gebiet des Gestaltungsplanes eine hohe bauliche Aktivität auslösen wird. Seitens mehrerer Grundeigentümerschaften wurde (mit Verweis auf die Bausubstanz) klar signalisiert, dass ein Erneuerungsprozess umgehend angegangen werden soll. Dies belegt nicht zuletzt auch der aktive Landhandel bei einzelnen Schlüsselparzellen.
E9	**Stellung der Bauten (Art. 8 Abs. 4)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag: Es wird beantragt Art. 8 Abs. 4 GPV wie folgt neu zu fassen: "Im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 finden auch für die Teilgebiete B1 und B2 die Vorschriften gemäss Art. 8 Abs. 1 und 2 Anwendung." **Begründung:** (…) All diese Umstände zeigen, dass bei der BAHOGE von einer besonderen baulichen und rechtlichen Situation auszugehen ist. Damit für die BAHOGE eine Projektierung und Einbezug sämtlicher Gebäude Siedlung "Luegisland" möglich bleibt, sind die Gestaltungsplanvorschriften anzupassen.	**Stellungnahme:** Erst im Falle eines (freiwilligen) Antritts in eine erhöhte Ausnützung entsteht die Pflicht zur Gesamtüberbauung. Der Gestaltungsplan stützt sich auf das städtebauliche Leitbild vom Mai 2013 und verfolgt ein übergeordnetes Ziel. Insbesondere mit einer erhöhten Ausnützung kann dieses Ziel langfristig nur umgesetzt werden, wenn die einzelnen Teilgebiete sich auch gemeinsam Entwickeln. Mit dem Art. 10 Abs. 1 Bst. b wurde zudem ein Instrument geschaffen, dass es ermöglicht, bestehende Gebäude im eine Gesamtüberbauung zu integrieren. Dass bei den Parzellen der BAHOGE von einer besonderen baulichen und/oder rechtlichen Situation auszugehen ist, kann nicht nachvollzogen werden.
E10	**Stellung der Bauten (Art. 8 Abs. 4)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag: Ergänzend ist zudem das Teilgebiet B9 aus der Aufzählung von Art. 8 Abs. 4 GPV zu streichen. Es wird beantragt diese Bestim-	**Stellungnahme:** Erst im Falle eines (freiwilligen) Antritts in eine erhöhte Ausnützung entsteht die Pflicht zur Gesamtüberbauung.

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	mung wie folgt neu zu fassen: „Im Falle einer Gesamtüberbauung nach Art. 10 finden auch für die Teilgebiete B1 und B2 die Vorschriften gemäss Art. 8 Absätze 1 und 2 Anwendung." **Begründung:** Dieser baulich einschränkenden Situation kann nur entgegengewirkt werden, wenn das Teilgebiet B9 von den kumulativen Voraussetzungen eines gemeinsamen Baugesuches sowie der Überbauung des gesamten betroffenen Teilgebietes befreit wird.	Der Gestaltungsplan stützt sich auf das städtebauliche Leitbild vom 3. Mai 2013 und verfolgt ein übergeordnetes Ziel. Insbesondere mit einer erhöhten Ausnützung kann dieses Ziel langfristig nur umgesetzt werden, wenn die einzelnen Teilgebiete sich auch gemeinsam Entwickeln. Mit dem Art. 10 Abs. 1 Bst. b wurde zudem ein Instrument geschaffen, dass es ermöglicht, bestehende Gebäude im eine Gesamtüberbauung zu integrieren.
E11	**Stellung der Bauten (Art. 8 Abs. 5)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag: Auch die BAHOGE hat ein Interesse an einer qualitativ hochstehenden Überbauung der Teilgebiete B9 und B10. Sie beantragt daher Art. 8 Abs. 5 GPV wie folgt neu zu fassen: "In den Teilgebieten B10 und B15 ist eine Abweichung von der Zeilenbebauung gestützt auf einen ergänzenden Gestaltungsplan zulässig, sofern dies gesamthaft zu besseren städtebaulichen Lösungen führt. Der ergänzte Gestaltungsplan bedarf lediglich der Zustimmung des Stadtrats." **Begründung:** Durch diese letzte Ergänzung wird der BAHOGE ermöglicht, die Lage und Ausrichtung des im Teilgebiet B9 gelegenen Grundstückes SW5265 bei einer Gesamtüberbauung des Teilgebietes B10 in die Projektierung zu integrieren und auf dessen besondere Lage zu reagieren.	**Stellungnahme:** Teilgebiet B10 und B15 haben nicht die gleichen Voraussetzungen. Insbesondere unterscheidet sich das Teilgebiet B15 vom Teilgebiet B10 in seinen sehr heterogenen topographischen Gegebenheiten und dem besonderen Zuschnitt des Gebietes. Die Zielsetzungen des erwähnten städtebaulichen Leitbildes vom Mai 2013 lassen sich im Teilgebiet B10 im Gegensatz zum Teilgebiet B15 gut umsetzen. Ein gemeinsames Baugesuch für ein Bauvorhaben, welches das Grundstück SW5265 aus dem Teilgebiet B9 sowie Parzellen im Teilgebiet B10 berührt, wird durch die Gestaltungsplanvorschriften nicht ausgeschlossen.
E12	**Antrittsregelung Gesamtüberbauung (Art. 10)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag und Begründung: Art. 10 GPV sieht zwar einen Ausnützungsbonus von 30 % vor, der aber nur unter teilweise sachfremden und nicht zweckmässigen Voraussetzungen gewährt werden soll. Die Glaubwürdigkeit des Konzepts erfordert es, für das ganze Gebiet dieselbe erhöhte Ausnützung zuzulassen.	**Stellungnahme:** Die Regelung des Antritts in eine erhöhte Ausnützung ist planungsrechtlich angemessen und städtebaulich begründet. Die Regelung ist vergleichbar mit Arealüberbauungen. Der Gestaltungsplan stützt sich auf das städtebauliche Leitbild vom Mai 2013 und verfolgt ein übergeordnetes Ziel. Insbesondere mit

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
		einer erhöhten Ausnützung kann dieses Ziel langfristig nur umgesetzt werden, wenn die einzelnen Teilgebiete sich auch gemeinsam Entwickeln.
E13	**Antrittsregelung Gesamtüberbauung (Art. 10 Abs. 1 Bst. a)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag und Begründung: In Art. 10 Abs. 1 Bst. a GPV wird etwa vorausgesetzt, dass sämtliche Grundeigentümer des betreffenden Teilgebietes ein gemeinsames Baugesuch einreichen müssen. Gleichzeitig ist es aber richtigerweise zulässig, bereits überbaute Grundstücke in das Baugesuch mit einzuschliessen, sofern insgesamt eine besonders gute Gestaltung erreicht wird. Der Ausnützungsbonus darf nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängen. Massgebend muss vielmehr die städtebauliche Qualität des Bauvorhabens sein. Hinzu kommt wie erwähnt, dass die bestehenden Überbauungen und so zum Beispiel auch die neuere Überbauung auf dem Baufeld B14 nicht dem städtebaulichen Leitbild entspricht, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt. Es macht nun aber wenig Sinn, in einem Baugesuch auf eine bestehende Überbauung zu reagieren, deren Daseinsberechtigung nur noch auf der Besitzstandsgarantie beruht. Es muss daher generell eine Ausnutzung von 150 % zulässig sein. Dabei und auch im Falle von Ersatzbauten muss es genügen, dass der Neubau wie vom Gestaltungsplan vorgesehen quer zur Einhausung steht. Welche zusätzliche Qualität soll da ein gemeinsames Baugesuch bringen? Das Gesagte gilt umso mehr, als - wie erwähnt - eine generelle Verdichtung angezeigt ist, die Verkehrsinfrastruktur aufgrund der starken Parkplatzzahlbeschränkung noch weniger belastet wird als bei der heutigen Wohnzone W3 und das Gebiet gut durch den ÖV erschlossen ist.	**Stellungnahme:** Die Antrittsregelung nach Art. 10 GPV orientiert sich an der bestehenden Praxis zur Arealüberbauung (vgl. § 71 PBG und Art. 8 BZO). Dabei kann nicht nur auf die Erfüllung der Querstellung abgestellt werden. Insbesondere kommt in solchen Situationen einem gemeinsamen Aussenraumkonzept eine hohe Bedeutung zu, auch wenn dieses etappiert erstellt wird. Zudem ist im Teilgebiet B14 eine abweichende Gebäudestellung zulässig (vgl. Art. 8 Abs. 3 GPV) und die neuer Baute auf der Parzelle SW 6164 entspricht bereits heute weitgehend den Zielsetzungen des Gestaltungsplans. Der Gestaltungsplan stützt sich auf das städtebauliche Leitbild vom Mai 2013 und verfolgt ein übergeordnetes Ziel. Insbesondere mit einer erhöhten Ausnützung kann dieses Ziel langfristig nur umgesetzt werden, wenn die einzelnen Teilgebiete sich auch gemeinsam Entwickeln. Der Gestaltungsplan lässt zudem auch ohne Antritt genügend Spielraum für die Entwicklung einzelner Bauvorhaben.
E14	**Antrittsregelung Gesamtüberbauung (Art. 10 Abs. 1 Bst. c)**	**Antrag wird berücksichtigt**
	Antrag und Begründung: Gemäss Art. 10 Bst. c GPV ist die den Ausnützungsbonus ermöglichende Gesamtüberbauung überdies nur zulässig, wenn sie das	**Stellungnahme:** Die alte Vorschrift in Art. 10 Abs. 1 Bst. c wurde ersatzlos gestrichen.

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	Ergebnis eines Wettbewerbes ist oder vom Baukollegium der Stadt Zürich gutgeheissen oder auf einem ergänzenden privaten Gestaltungsplan beruht. In Anbetracht der Tatsache, dass der Gestaltungsplan hinsichtlich des Volumens und der Stellung der Bauten nur wenig Spielraum offen lässt, erscheint diese Einschränkung unnötig. Auch dürfte die Wettbewerbspflicht vor dem übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Recht kaum standhalten. Zudem ist nicht einzusehen, weshalb ein Grundeigentümer nicht in der Lage sein soll, ohne die Durchführung eines Wettbewerbs ein besonders gut gestaltetes Bauprojekt zu erarbeiten. Auf die Wettbewerbspflicht ist daher zu verzichten. Desgleichen kann es auch nicht angehen, die Baubewilligung von einem gutheissenden Entscheid des Baukollegiums abhängig zu machen, welches nur beratende Funktion hat, auch wenn es de facto wohl auf das Gleiche herauskommt. Auf Grund der bestehenden Kompetenzordnung muss die Entscheidungskompetenz der Bausektion überlassen werden. Und schliesslich erscheint es nach der vorliegenden aufwendigen und detaillierten Planung unsinnig, einen ergänzenden privaten Gestaltungsplan zu verlangen. Es ist nicht ersichtlich, welche Verbesserungen ein solcher Gestaltungsplan bringen könnte.	
E15	**Antrittsregelung Gesamtüberbauung (Art. 10 Abs. 2 Bst. a)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag: Reduktion der Vollgeschosse auf max. 6, Reduktion der Gebäudehöhe auf max. 20m (wie am Herbstweg und an der Luegislandstrasse bereits realisiert). **Begründung:** Reduktion der Verdichtung auf ein humaneres, verträglicheres Mass.	**Stellungnahme:** Sowohl die Dichte als auch die Geschosszahl entsprechen einer Arealüberbauung nach heutiger Bauordnung. Dichte und Geschossigkeit wurden zudem anhand von Richtprojekten überprüft und für planerisch richtig und städtebaulich angemessen befunden. Dabei wurde insbesondere die Höhenentwicklung im Zusammenspiel mit der Baute der Einhausung, welche eine Höhe von rund sieben Metern aufweist, in die Beurteilung miteinbezogen.

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
E16	**Antrittsregelung Gesamtüberbauung (Art. 10 Abs. 1 Bst. c, neu Bst. d)**	**Antrag wird berücksichtigt**
	Antrag: Es wird daher beantragt, den Art. 10 Abs. 2 Bst. c GPV ist wie folgt neu zu fassen: „Gegenüber dem Freiraum Süd-Ost ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten. Es gilt jedoch ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3.5m gegenüber auf dem Gebiet des Freiraums Süd-Ost erstellten Wegverbindungen."	**Stellungnahme:** Die Einwendung wird berücksichtigt und Art. 7 und Art. 10 wie folgt angepasst: Gegenüber dem Freiraum «Süd-Ost» ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.
E17	**Antrittsregelung Gesamtüberbauung (Art. 10 Abs. 5 neu)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag: Zudem wird beantragt Art. 10 Abs. 5 GPV wie folgt neu zu fassen: "Die Erfordernisse eines gemeinsamen Baugesuches (Art. 10 Abs. 1 Bst. a GPV) und der Überbauung des gesamten betroffenen Teilgebietes (Gesamtüberbauung) im Sinne von Art. 10 Abs. 1 Bst. b GPV müssen im Teilgebiet B9 als Voraussetzungen nicht erfüllt sein." **Begründung:** Mit den Anpassungen von Art. 8 Abs. 4 GPV und Art. 10 Abs. 5 GPV kann erreicht werden, dass das Grundstück SW5265 im Teilgebiet B9 zusammen mit den im Teilgebiet B10 gelegenen Grundstücken gesamthaft überbaut werden können und auf dem Grundstück SW5265 nach den Grundmassen gemäss Art. 10 Abs. 2 GPV gebaut werden kann.	**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan schreibt nicht vor, dass ein Antritt in eine erhöhte Ausnützung zu erfolgen hat. Der Gestaltungsplan stützt sich auf das städtebauliche Leitbild vom Mai 2013 und verfolgt ein übergeordnetes Ziel. Insbesondere mit einer erhöhten Ausnützung kann dieses Ziel langfristig nur umgesetzt werden, wenn die einzelnen Teilgebiete sich auch gemeinsam Entwickeln. Mit dem Art. 10 Abs. 1 Bst. b GPV wurde zudem ein Instrument geschaffen, dass es ermöglicht bestehende Gebäude in eine Gesamtüberbauung zu integrieren.
E18	**Ausnützungsbonus (Art. 11 Abs. 1)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag: Beschränkung des Bonus auf 5% (max. 450m2). **Begründung:** Es ist verständlich und auch begrüssenswert, dass Bauherrschaften zur Einbindung des neuen Ueberlandparks in ihre Projekte angehalten werden. Der Bonus von 10% (max.	**Stellungnahme:** Der angebotene Bonus für eine Realisierung eines Brückenbauwerks wird im Kapitel 4.8 detailliert beschrieben. Die Überlegungen zum Mass wurden in einzelnen Modellen überprüft. Auch ist der Bonus an die Bedingung geknüpft, dass das Brückenbauwerk an einen nur beschränkt kommerziell nutzbaren Bereich angebunden werden muss. Das nach oben begrenzte Mass wird als ausreichend

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	900m2) scheint aber enorm hoch zu sein. Mit der vorgesehenen Zonierung bzw. den entsprechenden Vorschriften erhalten Bauherrschaften bereits verschiedene „Zückerchen". Insgesamt soll vermieden werden, dass entlang der Einhausung ein „Little Manhattan" entsteht.	und nur begrenzt attraktiv beurteilt. Es steht in einem ausgewogenen Verhältnis von anfallenden Kosten (Realisierung von einem Brückenbauwerk mit angrenzender, eingeschränkter Nutzung) zur Mehrausnützung.
E19	**Gestaltung Teilgebiet B18 (Art. 13)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag und Begründung: Es wird beantragt in Art. 13 GPV zusätzlich ausdrücklich festzuhalten, dass die sich im Bereich der heutigen, noch gültigen Nationalstrassenbaulinie und auf dem Tunnelbauwerk stehenden Gebäude Überlandstrasse 56, 58, 60, 62 und 64 neu-bauähnlich umgebaut und saniert werden dürfen. Nur so wird erreicht, dass die Gebäude bei gegebener Zeit umfassend umgebaut und saniert sowie an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst werden können und damit auch kostengünstiger Wohnraum für die Stadt Zürich erhalten bleiben kann.	**Stellungnahme:** Die Nationalstrassenbaulinie beruht auf Bundesrecht. Dieses regelt abschliessend die Folgen der Nationalstrassenbaulinie (projektbezogene, vorsorgliche Landsicherung). Diese Regelung kann nicht mit kommunaler Nutzungsplanung geändert oder aufgehoben werden.
E20	**Gewachsener Boden (Art. 14 Abs. 1)**	**Antrag wird berücksichtigt**
	Antrag und Begründung: Art. 14 Abs. 1 GPV definiert auch für das Baufeld B14 den gewachsenen Boden. Da weder der Fugenweg noch die Tulpenstrasse erwähnt wird, ist die Bedeutung dieser Bestimmung für das Baufeld jedoch nicht klar.	**Stellungnahme:** Der Art. 14 Abs. 1 wird entsprechend um den Fugenweg (neu Anna-Häuptli-Weg) und die Tulpenstrasse ergänzt.
E21	**Interessenlinie Auf- und Abgänge (Art. 15)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag: Es seien die Interessenlinien Auf- und Abgänge (Art. 15) bezüglich der Gebäudehöhen der Baulinie der Nationalstrasse gleichzustellen (analog Antrag 2 = E 7).	**Stellungnahme:** Die Interessenslinien sind bzgl. deren Wirkung auf die Gebäudehöhe den übrigen Baulinien gleichgestellt.
E22	**Interessenlinie Auf- und Abgänge (Art. 15)**	**Antrag wird berücksichtigt**
	Antrag: Es wird beantragt, die Interessenlinie "Auf- und Abgänge" in den Bereich des Grundstückes SW5925 im Plan zu verschieben. **Begründung:** Die Festlegung des Treppenaufganges	**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan wurde im Sinne des Antrages und auf der Grundlage der Vergleichsverhandlungen im Verfahren der Einwendungen gegen das Einhausungsprojekt angepasst.

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	"Auhof" im Projekt vor dem Gebäude Luegislandstrasse 149 erscheint zudem zufällig bzw. wegen dem Verlauf der Erschliessungsparzelle SW5264 erfolgt zu sein. Es erschien den planenden Ingenieuren offenbar einfacher, die Grundstücke SW5930, SW5931 und SW5597 über einen auf das Grundstück SW5264 geführten Ringverkehr zu erschliessen. Dieser Einbahn-Ringverkehr ist aber gar nicht notwendig, da der vor den erwähnten Grundstücken verlaufende Otto-Nauer-Weg bzw. Anna-Häuptli-Weg in diesem Bereich für die Benutzung durch Mischverkehr vorgesehen ist. Zudem könnte > Gegenstand der momentanen Verhandlungen mit dem ASTRA problemlos nach der Verschiebung des Treppenaufgang „Auhof" ein Wendehammer realisierter werden, so dass die Grundstücke SW5930, SW5931 und SW5597 immer noch erschlossen wären. Die von der BAHOGE verlangte Verschiebung bzw. der neue Standort des Treppenaufgang „Auhof" ist somit besser geeignet als die ursprüngliche Lösung.	
E23	**Freiraum (Art. 19 Abs.2)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag: Die Vorschrift ist zu streichen und die Umgebungsgestaltung dem Entscheid der Baubehörde zu überlassen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Baubehörde gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG auch die Pflanzung von Grossbäumen verlangen kann. **Begründung** Gemäss Art. 19 Abs. 2 GPV ist pro 700 m2 Grundstücksfläche eine Grossbaumart vorzusehen. Dies bedeutet etwa für das Grundstück Kat.-Nr. SW6046 der Einwenderin, dass im Falle eines Neubaus vier Grossbäume gepflanzt werden müssten. Dies erscheint in Anbetracht der Tatsache, dass Grossbäume gemäss EG ZGB einen Grenzabstand von 8 m einhalten müssen, nicht realistisch.	**Stellungnahme:** Diese Regelung entspricht der gefestigten Praxis in der Stadt Zürich bei Arealüberbauungen. Dabei erfolgt diese Auflage spätestens im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens. Zudem ist darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 12 Abs. 2 BZO Pflanzen gegenüber Strasse, Plätzen und Wegen keinen Abstandvorschriften unterliegen (vorbehältlich einer Behinderung von gesetzlichen Zufahrten und der Verkehrssicherheit).
E24	**Fuss- und Velowegverbindungen, Durchgänge (Art. 24 Abs.1)**	**Antrag teilweise berücksichtigt**
	Antrag: Es wird beantragt, die vorgesehene Wegverbindung zwischen Standort Anschlusspunkt	**Stellungnahme:** Nicht berücksichtigt wird eine Streichung der Wegverbindung zwischen dem Anschluss-

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	beim Koordinationspunkt K17/K18 und Anschlusspunkt beim Bauwerk Einhausung (östlich des heutigen Gebäudes Tulpenweg 16) ersatzlos zu streichen. (....) Vor diesem Hintergrund beantragt die Baugenossenschaft Süd-Ost weiter, dass die Anschlusspunkte beim Koordinationspunkt K13, beim Koordinationspunkt K17/K18 und beim Bauwerk Einhausung (östlich des heutigen Gebäudes Tulpenweg 16) durch Anschlussbereiche zu ersetzen sind. Die Anschlussbereiche sind so zu definieren, dass beidseits der Anschlusspunkte der End- bzw. Anfangspunkt der Wegverbindung in einem bestimmten Bereich festgelegt werden kann. **Begründung:** Bereits aufgrund der Topographie des Geländes des Teilgebietes 15 sowie dem Verlauf des Einhausungsbauwerks und der in Art. 8 GPV definierten zukünftigen Stellung der Bebauung wird die Bewegungsfreiheit der Baugenossenschaft Süd-Ost sehr stark eingeschränkt. Die vorgegebenen Anschlusspunkte, die bezüglich der End- und Anfangspunkte der Wegverbindungen dem Grundeigentümer keinen Spielraum lassen, definieren zudem einen bestimmten Verlauf der Wegverbindungen. Aufgrund des dafür freizuhaltenden Raumes von 10.00 m wird die Baugenossenschaft Süd-Ost grundsätzlich die kürzeste Verbindung zwischen den Anschlusspunkten wählen. All dies führt zu einer sehr starken Einschränkung der baulichen Gestaltungsfreiheit der Baugenossenschaft Süd-Ost. (....)	punkt K17/K18 und dem Anschlusspunkt beim Bauwerk der Einhausung. Diese Wegverbindungen wurden im Rahmen des Basisprojekts festgelegt. Im Gestaltungsplan werden diese übernommen und als "Lage schematisch" im Plan Mst. 1:500 beschrieben. Berücksichtigt wird, dass im Abschnitt K 17 und K 20 und beim Einhausungsbauwerk neu ein Anschlussbereich festgelegt wird. Der Plan 1:2000 und der entsprechende Artikel der GPV werden ergänzt. Zudem wird die eine Verbindung zwischen Winterthurerstrasse und Anna-Häuptli-Weg neu als reiner Fussweg bezeichnet.
E25	**Fuss- und Velowegverbindungen, Durchgänge (Art. 24)**	**Antrag nicht berücksichtigt**
	Antrag: Es sei auf die Festsetzung eines Wegabstandes zu verzichten.	**Stellungnahme:** Mit der Möglichkeit des Unterbauens nach Art. 24 Abs. 3 GPV stellt der Gestaltungsplan gegenüber Art. 12 Abs. 1 BZO sowieso schon eine Erleichterung dar. Art. 24 GPV steht im Einklang mit dem PBG, das dem Gestaltungsplan als kantonales Rechtsinstrument vorsteht (minimaler, oberirdischer Abstand vom 3.5 m wird gefordert nach § 265 PBG).

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
E26	**Fuss- und Velowegverbindungen, Durchgänge (Art. 24 Abs. 1)**	**Antrag wird berücksichtigt**
	Antrag: Die im Teilgebiet B9 eingetragenen Anschlusspunkte für Fuss- und Velowegverbindung sind in westlicher Richtung zu verschieben, so dass die Velowegverbindung entlang der Grenze zum Teilgebiet B11 verlaufen wird. **Begründung:** Gemäss Art. 24 Abs. 1 GPV müssen die Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten gestellt werden. Im Teilgebiet BIO befinden sich auf den Grundstücken SW5264 und SW5929 der BAHOGE zwei dieser Anschlusspunkte. Die Wahl dieser Anschlusspunkte hat ihren Grund einzig im ursprünglichen Standort für den Treppenaufgang "Auhof" vor dem Gebäude Leugislandstrasse 149 im Projektes "Einhausung Schwamendingen". Wie in Ziff. 2 (vgl. E 22) begründet wurde, ist absehbar und sehr wahrscheinlich, dass der Treppenaufgang "Auhof" auf das Grundstück SW5925 verschoben wird. Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Anschlusspunkte wären daher nicht mehr notwendig.	**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan wurde im Sinne des Antrages und auf der Grundlage der Vergleichsverhandlungen im Verfahren der Einwendungen gegen das Einhausungsprojekt angepasst.
E27	**Fuss- und Velowegverbindungen, Durchgänge (Art. 24 Abs. 2)**	**Antrag teilweise berücksichtigt**
	Antrag und Begründung: Sollte der Treppenaufgang "Auhof" wider erwarten nicht verschoben werden, so wäre zumindest Art. 24 Abs. 2 GPV anzupassen. Diese Bestimmung sieht vor, dass das Unterbauen der Fuss- und Velowegverbindungen zulässig ist. Wie Art. 22 Abs. GPV entnommen werden kann, wird das Teilgebiet B9 zusätzlich über eine Mischverkehrsfläche entlang des Einhausungsbauwerkes erschlossen. Damit eine sinnvolle Projektierung möglich bleibt und die BAHOGE nicht mehr als nötig eingeschränkt wird, wäre der öffentliche Gestaltungsplan daher zu ergänzen und festzuhalten, dass sofern eine zwischen Anschlusspunkten erstellte Wegverbindung dem Mischverkehr dient, das Unterbauen	**Stellungnahme:** Nicht berücksichtig wird, dass eine Möglichkeit einer Unterbaubarkeit der sogenannten Mischverkehrsflächen geschaffen wird. In diesem Bereich liegen heute diverse Leitungen, welche nicht ausschliesslich der Feinerschliessung dienen. Im Sinne einer Flexibilisierung wird gegenüber der "Mischverkehrsfläche" eine neue Abstandsregelung durch eine Baubegrenzungslinie im Sinne eines ober- und unterirdischen Wegabstands mit 3.5 Meter festgelegt.

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	einer solchen Wegverbindung ebenfalls zulässig ist und dass ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3.5 m und nicht von 6.0 m einzuhalten sei.	
E28	**Planungsbericht**	**Antrag wird berücksichtigt**
	Antrag: Änderung der entsprechenden Umschreibung im „Planungsbericht" gemäss der Definition in den „Vorschriften". **Begründung:** Schaffung von Rechtssicherheit. Sinnvoll ist die Formulierung in den „Vorschriften", weil in Skizzen und Modellen sowie im Leitbild alle neuen Häuser entlang des Herbstweges mit einem Höhenabsatz dargestellt sind.	**Stellungnahme:** Der Fehler im Planungsbericht wird korrigiert.
E29	**Grundbuchrechtliche Sicherung**	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
	Antrag: Wegen der Landabgabe an dem Bau der Nationalstrasse ist grundbuchrechtlich sicherzustellen, dass die künftige Ausnutzung auf der Grundstücksfläche vom Jahr 2012 berechnet wird. **Begründung:** (s. E3)	**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens. Eine allfällige Entschädigung ist im Verfahren, dass das Einhausungsprojekt zum Gegenstand hat, geltend zu machen.
E30	**Gewährleistung Grenzbaurecht**	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
	Antrag: Muss Land hinter der Nationalstrassen-Baulinie (entlang Fugenweg) abgegeben werden, soll in diesem Bereich ein Grenzbaurecht zugunsten der Kirche eingeräumt werden. **Begründung:** (s. E3)	**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens. Die Gewährleistung eines Grenzbaurechtes erfordert eine privatrechtliche Regelung.
E31	**Landabtretung mittels Landabtausch**	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
	Antrag: Die Landabtretung sollte mittels eines Landabtausches mit der Stadt Zürich erfolgen (auf	**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens. Die Handänderung von

Nr.	Inhalt der Einwendung	Stellungnahme Amt für Städtebau
	der Süd-Ostseite der Parzelle SW 6040). **Begründung:** (s. E3)	Grundstücken ist privatrechtlich zu regeln.
E32	**Verzicht auf Zugangsweg**	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
	Antrag: Verzicht auf den zusätzlichen Zugangsweg auf Parzelle Kat. Nr. SW6040 (Zugangsweg bei Abgang / Aufgang Tramhaltestelle Schörlistrasse Nordseite, Anschlusspunkt Fuss- und Veloverbindung). **Begründung:** Der Zugangsweg kann nicht sichergestellt werden infolge der Parkplatzausnutzung. Die freie Nutzbarkeit des Parkplatzes ist nicht mehr gewährleistet.	**Stellungnahme:** Die Festlegung der Anschlusspunkte ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanverfahrens. Diese Punkte wurden im Rahmen des Einhausungsbauwerks bestimmt. Die Festsetzungen im Gestaltungsplan werden aufgrund der Ergebnisse aus Einwendungsverfahren gegen das Einhausungsprojekt entsprechend angepasst.
E33	**Abstellplatz für Zweiräder**	**Antrag wird nicht berücksichtigt**
	Antrag: Auf der Tulpenstrasse ist bei der Unterführung ein Abstellplatz für Zweiräder vorzusehen. Solange die Einsprache gegen das Einhausungsprojekt in diesem Punkt nicht geklärt ist, darf an dieser Stelle kein Veloabstellplatz vorgesehen werden. **Begründung:** Die dortige Erschliessungssituation ist Gegenstand der Einsprache der Einwenderin gegen das Einhausungsprojekt.	**Stellungnahme:** Der Eintrag (orientierender Inhalt) ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanverfahrens. Er wurde im Rahmen des Einhausungsbauwerks bestimmt. Der Eintrag (orientierender Inhalt) im Plan Mst. 1 :2000 zum Gestaltungsplan wurde jedoch soweit angepasst, dass der Eintrag Abstellplätze für Zweiräder neu platziert wurde.